

**RAPPORT N° 2024/1-13  
au Conseil de la Communauté  
en séance du jeudi 15 février 2024**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SODIAC PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE  
REHABILITATION « TRINITE » DE 91 LLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

Par délibération en date du 8 avril 2022 (Délibération n°2022 / 2 - 19), le conseil communautaire a déclaré d'intérêt communautaire la mise en œuvre de garanties de prêts nécessaires aux autres opérations de réhabilitation de logements sociaux. Par conséquent, il a inscrit dans le cadre d'intervention du PLH de la CINOR la mesure n°8 : « Garantir les emprunts des opérations de réhabilitation des logements sociaux ».

C'est dans ce cadre que la CINOR peut intervenir jusqu' à 100% en garantie des emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations mobilisés pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux, les communes intervenant sur les programmes de Logements Locatifs Sociaux (LLTS, LLS, PLS).

En contrepartie de leur garantie, la CINOR obtient un quota de 20% de logements au sein de chaque programme. La gestion de l'ensemble des quotas associés à une intervention de la CINOR sur une opération de réhabilitation est déléguée à la commune où se situe le programme.

Concernant le logement aidé, le protocole des garanties d'emprunts pour le logement social a été renouvelé en 2022. La CINOR garantit les emprunts des opérations de réhabilitations des logements sociaux.

**Programme de l'opération de réhabilitation « TRINITE »**

La SODIAC souhaite réhabiliter une opération de 91 LLS collectifs répartis sur un bâtiment de forme hexagonale en R+3 dont la mise en gestion date de 1996. Y figure au centre de l'opération des parkings et des espaces verts. La majorité des parkings se trouve au sous bâtiment.

Ces logements sont situés au niveau de la rue de Chine à la Trinité à Saint-Denis. L'opération bénéficie d'un emplacement à proximité du parc public de la Trinité, de la médiathèque municipale et du Boulevard Sud. Les logements sont répartis en 13 T1, 23 T2, 31 T3, 21 T4 et 3 T5.

Le terrain d'assiette référencé au cadastre sous la section IO 65-66 est d'une superficie de 4 900 m². La surface habitable totale est de 6 431 m².

L'opération présente des signes d'usures : façades avec épaufures et fissures ; étanchéités des toitures terrasses abîmées ; signes d'infiltrations au niveau des coursives ; menuiserie, carrelage des parties communes, gardes corps vieillissants...etc

Le programme de travaux envisagé concerne la réparation des désordres listés ci-dessus avec dans l'ensemble des travaux d'amélioration (réhabilitation intérieur) et énergétiques (confort thermique, protection solaire, ECS...). Quelques exemples de travaux : production de ECS, réfection intérieure des logements, création double PMR, éclairage extérieur LED, ravalement de façade, étanchéité des toitures de terrasses.

Les travaux se font sur site occupé. La date prévisionnelle du commencement des travaux est prévue pour décembre 2023 avec une fin des travaux programmée pour avril 2025.

Les travaux n'augmenteront pas le loyer. Le différentiel avant / après travaux sera nul.

Le loyer hors charge pratiqué va de 6,46 € / m² à 7,20€ / m² (selon la typologie du logement). Les charges sont de 1,18 € / m².

Le contingent est de 18 logements pour la CINOR. La gestion du contingent revenant à l'intercommunalité sera déléguée à la commune de Saint-Denis.

### **Le plan de financement**

Le coût de la réhabilitation est de 2 603 430 € dont 2 093 104 € de travaux et 510 325 € d'honoraires et de frais. Les travaux seront financés par le prêt de la Caisse des dépôts et Consignation pour un montant de 973 390 €, par le prêt PIV d'Action logement de 753 059 € et par la subvention LBU de 876 981 €.

A titre indicatif, le coût de la réhabilitation rapporté au logement est de 28 609 € par logement.

Le contrat de la Caisse des dépôts et Consignations n°152 878 est composée d'une ligne de prêts.

Concernant cette ligne de prêt PAM « Prêt Amélioration / Réhabilitation » (5559059) contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) le montant est de 973 390 € ; la durée d'amortissement du prêt est de 25 ans pour un taux effectif global de 3,6 % avec une période de préfinancement de 24 mois ;

La garantie à couvrir pour la CINOR s'élève à hauteur de 100% du prêt délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations, soit 973 390 € sur le prêt n° 152 878.

Par conséquent, je vous demande :

- D'accorder la garantie de la CINOR à la SODIAC à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 973 390 € souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°152 878, constitué d'une Ligne du Prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la CINOR est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la CINOR s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- De s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt,
- D'autoriser le Président à signer les actes y afférents,

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,**  
**Maurice GIRONCEL**



Communauté  
intercommunale  
du Nord  
de la Réunion

**DELIBERATION N° 2024/1-13  
du Conseil de la Communauté  
en séance du 15 février 2024**

**OBJET**

**GARANTIE D'EMPRUNT DONNEE A LA SODIAC PAR LA CINOR POUR L'OPERATION DE  
REHABILITATION « TRINITE » DE 91 LLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu les articles L 5111-4 et L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le Contrat de Prêt N° 152 878 en annexe signé entre : SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Sur l'avis des Commissions Aménagement Economie et Administration Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2024/1-13 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE 1 :**

L'assemblée délibérante de la CA Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 973 390 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N°152 878 constitué de 1 ligne(s) de prêts.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 973 390 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

**ARTICLE 2 :**

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Accusé de réception en préfecture  
974-249740119-20240215-CC2024-1-13-DE  
Date de télétransmission : 22/02/2024  
Date de réception préfecture : 22/02/2024

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**ARTICLE 3 :**

Le conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.

**ARTICLE 4 :**

Autorise le Président à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 43 (dont 6 procurations)

Suffrages exprimés : 43

Vote pour : 43

Vote contre : 00

Abstention : 00

**Ne prennent pas part au vote et aux débats : Monique ORPHE et Maurice GIRONCEL**

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Sainte Clotilde

22 FEV 2024

Le Président,  
**Maurice GIRONCEL**

